

Årsredovisning
för
Brf Bohus Ängar 2
769639-5511

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Brf Bohus Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har på fastigheten Kungälv Mangården 1 uppfört fem st flerbostadshus med totalt 80 lägenheter. Inflyttning skedde i mars 2023.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun, Västra Götalands län.

Ordinarie styrelseledamöter

Christoffer Jungtell	Ordförande
Jure Susic	
Anne Charlotte Lundberg	
Anna Bergsten	
Johan Flodin	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2025
2026
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Peter Hylander
Alem Besic
Annie Lindskog
Aleksandr Granin

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2026
2025

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Bohus Ängar 2 vid ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2024. Den föreningsvalda styrelsen har haft 4 st protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid ordinarie föreningsstämma 2025 löper mandatperioden ut för ledamöterna Jure Susic, Anna Bergsten och Johan Flodin samt för suppleanterna Peter Hylander och Aleksandr Granin.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-02-01 och kungjordes 2021-02-03.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Kungälv Mangården 1, fem punkthus om fem våningar, totalt 80 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också 85 parkeringsplatser varav 3 platser för rörelsehindrade och 8 platser med elbilsladdare.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 118 000 000 kr, varav mark 17 000 000 kr och byggnad 101 000 000 kr.

Antal	Lägenhetstyp	Yta
25	2 rok	1 335
35	3 rok	2 330
<u>20</u>	4 rok	<u>1 620</u>
80		5 285

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet färdigställdes i mars 2023 då inflyttning skedde. Avstämningsdagen fastställdes till 24 mars 2023 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Boendestyrelse tog över ansvaret för föreningen den 3 juni 2024.

Boendestyrelse har sedan de tillträdde satt sig in i föreningsinformation, avtal för fastigheten och dess drift.

Föregående år innebar en höjning av månadsavgiften med 12% för fortsatt trygghet av föreningens ekonomi. Budget för 2025 har fastställts, styrelsen bedömer att man kan ha bibehållen månadsavgift 2025.

Ett av föreningens lån har under året varit placerat med rörlig ränta men har i oktober placerats om med ny villkorsperiod på 2 år, se vidare i not 9 om föreningens lån.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2023-12-31
Gjorda amorteringar	629 794 kr	515 286 kr
Summa Kapitaltillskott	629 794 kr	515 286 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Kungälv Energi AB
Kungälv's Kommun
Schindler Hiss AB
Tele2
Hökerum Bygg AB
Riksbyggen
Länsförsäkringar Älvsborg
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

El och fjärrvärme
Sopor , vatten och avlopp
Hiss
TV/Bredband/Telefoni
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Försäkring, tom 2025-03-31
Försäkring, from 2025-04-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 114 st och vid årets utgång 120 st. Under verksamhetsåret har 3 lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	6 243	4 315
Resultat efter finansiella poster	-1 940	-1 704
Soliditet (%)	75	76
Driftsnetto	3 726	2 754
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	1 099	0
Lån, Totala ytan (kr/kvm)	12 783	12 902
Lån, Yta bostäder (kr/kvm)	12 783	12 902
Sparande (kr/kvm)	185	0
Räntekänslighet (%)	12	0
Energikostnad (kr/kvm)	252	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet färdigställdes under föregående år, ekonomisk avstämning skedde och from 24 mars 2023 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede för år 2023 utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 2 919 963 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsens bedömning, vid signering av årsredovisning, är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	215 270 000		-63 248	-1 704 366	213 502 386
Disposition av föregående års resultat:		164 000	-1 868 366	1 704 366	0
Årets resultat				-1 940 433	-1 940 433
Belopp vid årets utgång	215 270 000	164 000	-1 931 614	-1 940 433	211 561 953

Samtliga lägenheter har upplåtits och inbetalda insatser uppgår till värde enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 931 614
årets förlust	-1 940 433
	-3 872 047

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	211 400
i ny räkning överföres	-4 083 447
	-3 872 047

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Efter årets resultatdisposition uppgår fonden för yttre underhåll till 375 400 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 919 963 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 979 530 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 242 982	4 315 098
Övriga intäkter	3	6 812	0
		6 249 794	4 315 098
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 330 226	-1 435 564
Övriga externa kostnader	5	-193 540	-125 479
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 919 963	-2 263 971
		-5 443 729	-3 825 014
Rörelseresultat		806 065	490 084
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 746 543	-2 194 450
		-2 746 498	-2 194 450
Resultat efter finansiella poster		-1 940 433	-1 704 366
Resultat före skatt		-1 940 433	-1 704 366
Årets resultat		-1 940 433	-1 704 366

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

278 691 066

281 611 029

278 691 066

281 611 029

Summa anläggningstillgångar

278 691 066

281 611 029

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

4 249

0

Övriga fordringar

2 682

174 762

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

192 217

152 449

199 148

327 211

Kassa och bank

1 362 002

794 262

Summa omsättningstillgångar

1 561 150

1 121 473

SUMMA TILLGÅNGAR

280 252 216

282 732 502

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

215 270 000

215 270 000

Fond för yttre underhåll

164 000

0

215 434 000

215 270 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 931 614

-63 248

Årets resultat

-1 940 433

-1 704 366

-3 872 047

-1 767 614

Summa eget kapital

211 561 953

213 502 386

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

66 872 872

45 001 778

Summa långfristiga skulder

66 872 872

45 001 778

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

687 048

23 187 936

Leverantörsskulder

214 661

198 892

Aktuella skatteskulder

207 840

305 440

Övriga skulder

2 406

4 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

705 436

531 563

Summa kortfristiga skulder

1 817 391

24 228 338

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

280 252 216

282 732 502

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 940 433	-1 704 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 919 963	2 263 971
Betald skatt	-97 600	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

881 930 559 605

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 249	340 854
Förändring av kortfristiga fordringar	132 312	14 263
Förändring av leverantörsskulder	15 769	189 246
Förändring av kortfristiga skulder	171 772	-42 807 280

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 197 534 -41 703 312

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-80 751 589
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	415 886

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -80 335 703

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0	196 303 000
Upptagna lån	0	75 731 209
Amortering av lån	-629 794	-150 515 286

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-629 794 121 518 923

Årets kassaflöde

567 740 -520 092

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 794 262 1 314 354

Likvida medel vid årets slut

1 362 002 794 262

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande Red U 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen för år 2023 avser 9 månader (apr-dec) från och med när föreningen har tagit över driften.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten är färdigställd föregående år. Avskrivning har skett på fastighetens byggnad from april 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Nordtaget 2 AB, som ägde fastigheten Kungälv Mangården 1 i Kungälv kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Årsavgift bostäder (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån, Totala ytan (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Lån, Yta bostäder (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört underhåll genom den totala ytan (både upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt) i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 677 080	3 904 327
Hyror parkeringsplatser	342 689	254 050
Tv/telefoni/bredband	136 320	106 736
Utdebitering el laddplatser	21 543	17 455
Hyror gemensamhetsutrymme	9 800	3 600
Överlåtelseavgift, andrahandsavgift mm	5 531	1 313
Parkeringsintäkter sms-parkering	50 019	27 617
	6 242 982	4 315 098

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Vidarefaktureringskostnader	2 025	0
Diverse övriga intäkter	4 787	0
	6 812	0

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	390 654	288 740
Löpande reparation och underhåll	84 904	73 993
Snö- och halkbekämpning	92 625	47 296
El	201 961	145 783
Fjärrvärme	558 650	411 782
Vatten	573 112	179 970
Renhållning/sophämtning	128 657	75 611
Hiss och övriga serviceavtal	64 859	52 438
Bredband, Tv/Telefoni	141 638	117 907
Fastighetsförsäkring	58 703	40 627
Diverse förbrukningsmaterial	1 037	0
Kostnader för vidarefaktureringskostnader	2 025	0
Övriga kostnader	31 401	1 417
	2 330 226	1 435 564

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning och administration	161 378	117 561
Revision	25 000	5 000
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	7 162	2 918
	193 540	125 479

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 746 543	2 194 450

2 746 543 2 194 450

Not 7 Byggnader och mark

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	283 875 000	79 134 024
Inköp	0	80 751 589
Omklassificeringar	0	123 989 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 875 000	283 875 000

Ingående avskrivningar	-2 263 971	0
Årets avskrivningar	-2 919 963	-2 263 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 183 934	-2 263 971

Utgående redovisat värde **278 691 066** **281 611 029**

Taxeringsvärden byggnader	101 000 000	0
Taxeringsvärden mark	17 000 000	0
	118 000 000	0

Bokfört värde byggnader	212 995 119	215 915 082
Bokfört värde mark	65 695 947	65 695 947
	278 691 066	281 611 029

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Kungälv Mangården 1.
Fastigheten färdigställdes i mars 2023. Avskrivning påbörjas from april 2023.

Not 8 Långfristiga skulder

2024-12-31 2023-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	64 124 680	64 754 474
	64 124 680	64 754 474

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,80	2026-10-23	22 558 142	22 729 904
Swedbank Hypotek AB	4,07	2026-03-25	22 500 889	22 729 905
Swedbank Hypotek AB	3,84	2028-03-24	22 500 889	22 729 905
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-687 048	-687 048
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			0	-22 500 888
			66 872 872	45 001 778
Kortfristig del av långfristig skuld			687 048	23 187 936

*Lån som villkorsändrades under år 2024 klassificerades som kortfristig skuld per 2023-12-31.
Per 2024-12-31 är föreningens lån placerade med villkor enligt ovan.

Föreningen har en amorteringsplan på 687 048 kr/år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	191 851	23 733
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	401 522	341 354
Övriga upplupna kostnader	112 063	166 476
	705 436	531 563

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 705 000	68 705 000
	68 705 000	68 705 000

Kungälv
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christoffer Jungtell
Ordförande

Jure Sosic

Anne Charlotte Lundberg

Anna Bergsten

Johan Flodin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557546114706

Dokument

ÅR 2024-12-31

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2025-05-07 12:15:17 CEST (+0200) av Familjen

Ståhl Invest (FSI)

Färdigställt 2025-05-07 14:46:42 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)

Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i

Ulricehamn AB"

e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Christoffer Jungtell (CJ)

christoffer_jungtell@hotmail.com

+46702172117



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTOFFER ISAK JUNGTELL"

Signerade 2025-05-07 12:47:22 CEST (+0200)

Anne Charlotte Lundberg (ACL)

lotta@nbs.se

+46706099382



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANN-CHARLOTTE LUNDBERG"

Signerade 2025-05-07 12:41:07 CEST (+0200)

Jure Sasic (JS)

jure.sasic@hotmail.com

+46738002219



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JURE SOSIC"

Signerade 2025-05-07 12:38:32 CEST (+0200)

Anna Bergsten (AB)

anna.bergstens@gmail.com

+46737768560



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Helena Karolina Bergsten"

Signerade 2025-05-07 12:26:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546114706

Johan Flodin (JF)
coachflodinjr@live.se
+46768919647



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FLODIN"
Signerade 2025-05-07 12:22:45 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Artur Kozak"
Signerade 2025-05-07 14:46:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2, org.nr. 769639-5511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bohus Ångar 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546114723

Dokument

Revisionsberättelse 241231 - Bohus Ängar 2
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-05-07 12:15:21 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2025-05-07 14:47:01 CEST (+0200)*

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Artur Kozak"
Signerade 2025-05-07 14:47:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

